RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saint John

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- En octobre 2014, le taux d'inoccupation se situait à 9,0 % dans la RMR de Saint John, en baisse par rapport à 11,4 % l'automne précédent.
- Les taux d'inoccupation de la plupart des sous-marchés de Saint John ont diminué d'une année à l'autre à l'automne 2014.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres était de 714 $ dans la RMR de Saint John à l'automne 2014.
- Le taux de disponibilité global s'élevait à 10,0 %.

Figure 1

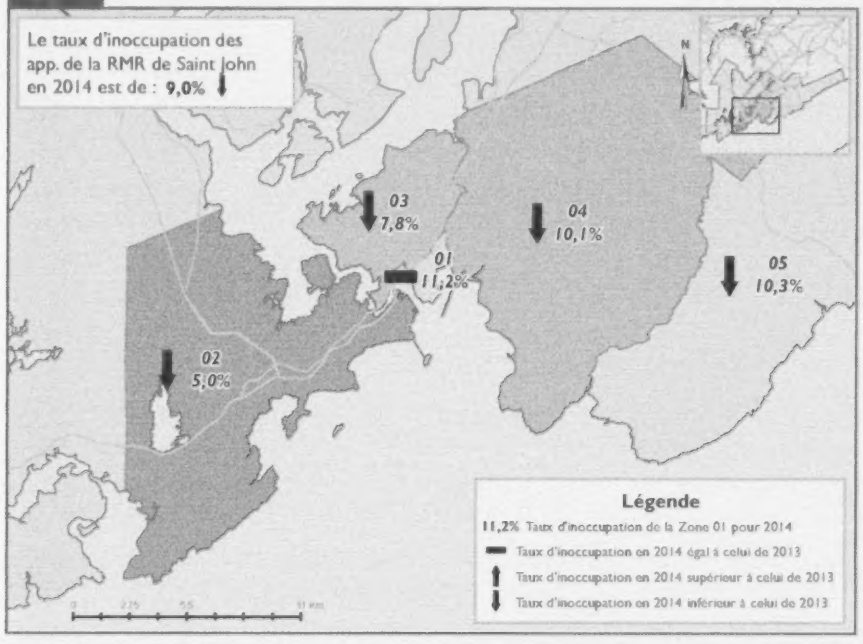


Table des matières

1 Faits saillants
2 Taux d'inoccupation en baisse en 2014
2 Population en baisse et unités subventionnées
3 Facteurs du marché
4 Marché des logements de propriétaires-occupants
5 Légère hausse des loyers en 2014
5 Logements vacants moins nombreux que la moyenne dans les immeubles récents
5 Taux d'inoccupation plus bas dans les immeubles de taille moyenne
5 Augmentation du taux de disponibilité en 2014
7 Carte de zone
9 Liste des tableaux
17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2013	oct. 2014
Abbotsford-Mission	3,2	3,1
Barrie	3,0	1,6
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,0	1,4
Edmonton	1,4	1,7
Gatineau	5,1	6,5
Grand Sudbury	3,4	4,2
Guelph	1,9	1,2
Halifax	3,2	3,8
Hamilton	3,4	2,2
Kelowna	1,8	1,0
Kingston	2,3	1,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,9	2,3
London	3,3	2,9
Moncton	9,1	8,7
Montréal	2,8	3,4
Oshawa	2,1	1,8
Ottawa	2,9	2,6
Peterborough	4,8	2,9
Québec	2,3	3,1
Regina	1,8	3,0
Saguenay	2,8	4,2
Saint John	11,4	9,0
Saskatoon	2,7	3,4
Sherbrooke	5,3	5,4
St. Catharines-Niagara	4,1	3,6
St. John's	3,2	4,6
Thunder Bay	2,6	2,3
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,1	5,3
Vancouver	1,7	1,0
Victoria	2,8	1,5
Windsor	5,9	4,3
Winnipeg	2,5	2,5
Tous les centres	**2,7**	**2,8**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Taux d'inoccupation en baisse en 2014

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation[1] s'est chiffré à 9,0 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John, une baisse de 2,4 points de pourcentage par rapport à l'an dernier. Le taux d'inoccupation global demeure élevé, mais le marché locatif a montré des signes d'amélioration au cours des douze derniers mois. L'emploi, particulièrement chez les jeunes, qui sont habituellement locataires, a suivi une forte tendance haussière au cours de cette période. Il y a aussi un optimisme renouvelé à l'égard de l'investissement dans le secteur des ressources naturelles pour les années à venir, ce qui stimule la demande d'habitations. Finalement, le petit nombre d'appartements locatifs construits au cours des dernières années a limité les stocks de logements neufs et a exercé une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation. Combinés, ces facteurs ont entraîné une diminution du taux d'inoccupation d'une année à l'autre, après six années consécutives d'augmentation.

Les taux d'inoccupation ont reculé tant dans les appartements de deux chambres que dans ceux de trois chambres par rapport à l'an dernier. Pour les appartements de deux chambres, qui comptent pour environ 56 % de l'univers locatif local, le taux d'inoccupation a baissé de 3,6 points de pourcentage pour s'établir à 8,2 % à l'automne 2014. Cette baisse du nombre d'appartements de deux chambres vacants est le principal facteur de la diminution du taux d'inoccupation global. Le taux d'inoccupation des appartements d'une chambre, qui représentent environ 26 % de l'univers locatif, demeure élevé d'un point de vue historique, à 9,7 %. Le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres est descendu à 9,3 %, tandis que celui des studios était le plus élevé, c'est-à-dire 14,9 %.

L'Enquête de 2014 a porté sur 8 435 unités locatives de la région de Saint John, ce qui représente une hausse de 46 unités, ou de 0,5 %, par rapport aux 8 389 unités recensées en 2013. Au cours des trois dernières années, la taille de l'univers locatif de Saint John a bien peu changé. Comme le taux d'inoccupation approchait les 10 % pendant cette période, les promoteurs ont été très prudents quant à la mise en chantier de nouveaux ensembles, ce qui a limité le nombre de nouvelles unités mises en marché. Au cours des 24 derniers mois, seulement 171 unités ont été achevées dans la région. En outre, la ville de Saint John a été beaucoup plus proactive quant au retrait des logements locatifs délabrés, situés principalement dans le nord de la ville. Ensemble, ces deux éléments expliquent pourquoi la taille de l'univers locatif de Saint John a bien peu changé.

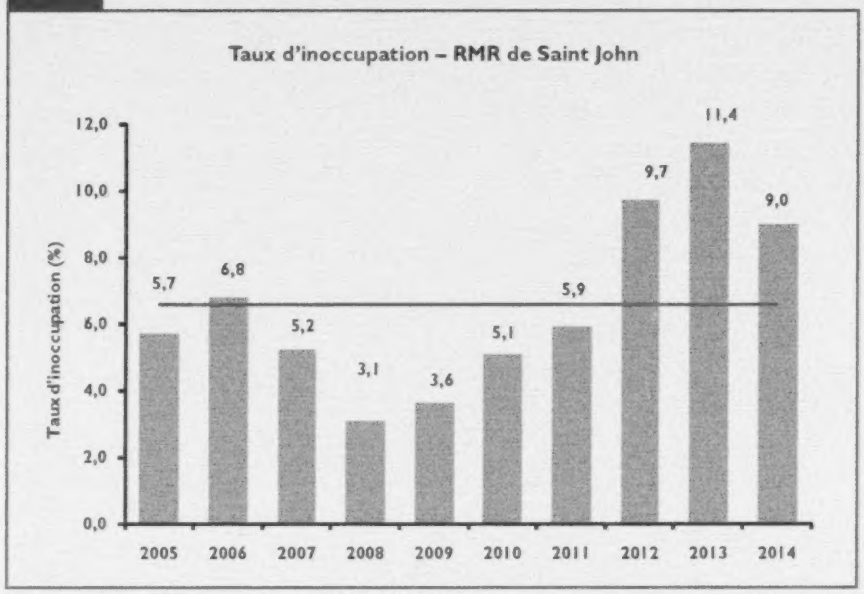
Population en baisse et unités subventionnées

Saint John a enregistré un nombre élevé de mises en chantier d'appartements de 2008 à 2012, mais bon nombre de ces appartements n'étaient pas des logements du marché. La majeure partie de ces stocks ont été construits dans le cadre du programme fédéral-provincial de logement abordable. Comme un supplément de loyer est rattaché à ces unités, celles-ci ne sont pas offertes sur le marché général et elles ne sont pas visées par l'Enquête sur les logements locatifs.

La ville de Saint John a un taux de pauvreté supérieur à la moyenne, ce qui limite la demande de logements neufs sur le marché locatif. En août

[1] Les données portent sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

Figure 2



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

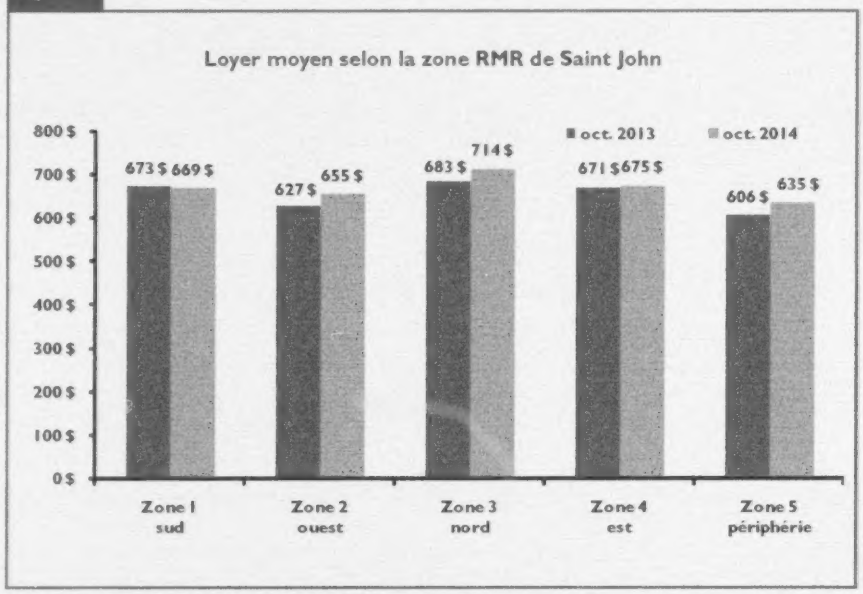
2014, Statistique Canada a publié un rapport qui révèle que 29 % des enfants vivent dans la pauvreté à Saint John; c'est le taux le plus élevé au pays, à égalité avec Toronto.

Globalement, la tendance historique d'un taux d'inoccupation relativement élevé sur le marché locatif de Saint John s'est maintenue lors de l'Enquête de 2014. La principale raison en est la décroissance constante de la population dans la ville même de Saint John. En 1971, la ville de Saint John avait une population de près de 90 000 personnes, population qui est descendue pour ne compter qu'à peine plus de 70 000 personnes lors du recensement de 2011. Cette décroissance constante de la population de Saint John, combinée à la relative stabilité de l'univers du marché locatif, fait que les stocks seront abondants sur le marché pour un avenir prévisible. C'est ce qui fait que les logements locatifs existants ne répondent pas toujours aux normes ou préférences actuelles.

Facteurs du marché

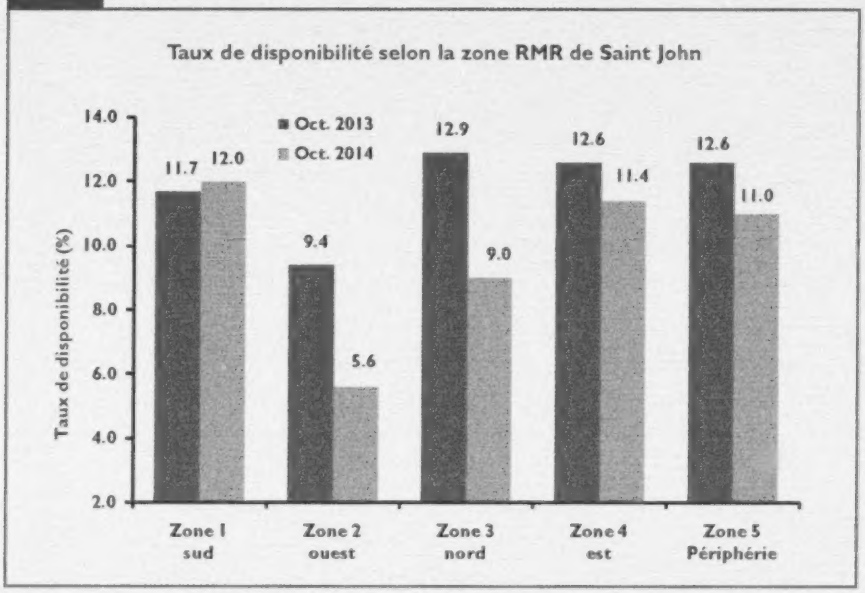
L'emploi, la migration et les taux d'intérêt sont trois facteurs clés de la demande sur le marché locatif. Pour ce qui est de l'emploi, Saint John a enregistré une hausse de 1,4 % au cours des six premiers mois de 2014, en majeure partie des postes à temps plein. L'emploi à temps plein rapporte habituellement des salaires plus élevés et une meilleure sécurité d'emploi, stimulant ainsi davantage le marché locatif local que l'emploi à temps partiel. La récente croissance de l'emploi s'est fait ressentir essentiellement chez les plus jeunes groupes d'âge, c'est-à-dire les 15 à 24 ans et les 25 à 44 ans. Ces personnes ont tendance à se tourner d'abord vers le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière d'habitation, avant de devenir propriétaires.

Figure 3



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

Figure 4



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

La migration n'a pas été un facteur important pour le marché de Saint John au cours des dernières années. Le Recensement de 2011 a révélé que la population de la RMR de Saint John a augmenté de 4,4 % entre 2006 et 2011. Cependant, cette augmentation n'a pas été distribuée également sur le territoire. Les collectivités de la vallée de Kennebecasis ont affiché une croissance beaucoup plus forte que la ville de Saint John proprement dite, particulièrement la municipalité de Quispamsis, où la population s'est accrue de 17,4 %. Les unités locatives ont traditionnellement été construites à proximité du centre-ville, mais la migration hors de ce secteur a fait baisser la demande pour ces unités.

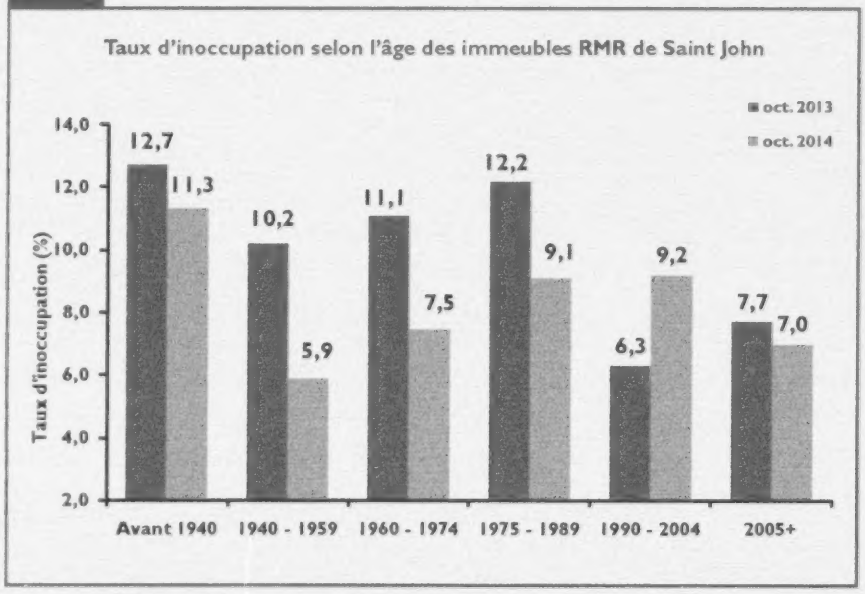
Marché des logements de propriétaires-occupants

À Saint John, le marché des logements occupés par leur propriétaire a été faible au cours des quatre dernières années. La construction d'habitations pour propriétaires-occupants – maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée – a continué de ralentir à Saint John pendant les neuf premiers mois de 2014. Ces résultats s'inscrivent dans une tendance qui a débuté en 2009.

Le marché de la revente a lui aussi sous-performé dans la région de Saint John depuis la fin de 2008. Les ventes de logements existants ont plafonné en 2008 et sont en baisse depuis. Le prix de vente moyen a aussi été très stable dans la région de Saint John, et il n'a pas suivi le rythme de l'inflation. En effet, de 2009 à la fin du troisième trimestre de 2014, l'écart du prix de vente moyen n'est que de 100 $ pour la région du Grand Saint John.

Des données empiriques suggèrent que la faiblesse du marché des logements de propriétaires-occupants soutient en quelque sorte le marché locatif. Comme les prix des habitations ont reculé dans plusieurs sous marchés, les acheteurs sont plus méfiants quant à la possibilité de devenir propriétaires. Une éventuelle reprise du marché de la revente entraînerait probablement une augmentation du taux d'inoccupation à mesure que les locataires se tourneraient vers le marché des logements de propriétaires-occupants.

Figure 5



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

Légère hausse des loyers en 2014

D'après l'échantillon commun aux enquêtes de l'automne 2013 et 2014[2], le loyer mensuel moyen a augmenté de 1 % dans la RMR de Saint John. Cette faible hausse reflète les conditions actuelles du marché; en raison du taux d'inoccupation supérieur à la moyenne, les propriétaires continuent de se livrer concurrence pour attirer des locataires. Le vaste choix qui s'offre aux locataires limite les hausses de loyer que peuvent demander les propriétaires. En octobre 2014, le loyer moyen global s'élevait à 680 $ par mois dans la RMR de Saint John, et celui des appartements de deux chambres s'établissait à 714 $.

Plus de 65 % des logements locatifs de la RMR de Saint John sont concentrés dans deux des quatre zones : la zone 1 (Saint John Sud) et la zone 3 (Saint John Nord). Le loyer moyen des appartements le plus élevé de la RMR, de 714 $, était celui de la zone 3, tandis que celui de la zone 1, de 669 $, était inférieur à la moyenne globale. Dans la zone 2 (Saint John Ouest) et la zone 4 (Saint John Est), les loyers moyens étaient de 655 $ et 675 $, respectivement. Les secteurs périphériques de la RMR forment la zone où le loyer moyen était le plus bas, à savoir 635 $.

Logements vacants moins nombreux que la moyenne dans les immeubles récents

Les immeubles les plus récents de la RMR de Saint John affichaient des taux d'inoccupation moins élevés que l'ensemble du marché. C'est que ces immeubles offrent davantage de commodités que les plus anciens, entre autres une plus grande superficie, un raccordement pour une laveuse et une sécheuse, cinq électroménagers et d'autres à-côtés modernes, tels que des planchers en céramique ou en bois franc. Ces commodités attirent les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison, ainsi que les locataires de plus vieux logements. Cette dernière tendance est l'une des raisons qui expliquent les taux d'inoccupation plus élevés des immeubles moins récents. En effet, le taux d'inoccupation de 7,0 % relevé pour les appartements construits après 2005 est nettement inférieur au taux global de la RMR.

Parmi les immeubles visés par l'Enquête, ce sont ceux bâtis avant 1940 qui présentaient le plus haut taux d'unités vacantes. Ces plus vieux immeubles peuvent cependant commander des loyers plus élevés, de façon générale, en raison de leur emplacement, ce qui peut s'expliquer par le fait que certaines de ces unités ont été complètement rénovées. En ajoutant à cela leur emplacement de premier choix au centre-ville et le caractère que leur confère leur âge, on comprend pourquoi leur loyer mensuel dépasse celui de certains logements plus récents.

Taux d'inoccupation plus bas dans les immeubles de taille moyenne

Pour la troisième année de suite, la plus faible proportion d'appartements vacants a été relevée dans les immeubles de taille moyenne. Ces immeubles qui comprennent entre 20 et 49 unités ont affiché un taux d'inoccupation de 6,3 %, ce qui est inférieur au taux moyen global de 9,0 %. Les immeubles les plus grands, comptant de 50 à 99 appartements, affichaient le taux le plus élevé, soit 12,7 %.

C'est dans les immeubles de plus grande taille qu'on observe encore une fois les loyers les plus élevés selon l'Enquête de 2014. En effet, dans les immeubles de 50 à 99 appartements, le loyer mensuel moyen s'élevait à 749 $, tandis que dans les plus petits immeubles de 3 à 5 unités, il était de 645 $. Cet écart est attribuable au fait que les promoteurs offrent davantage de commodités dans les grands immeubles et qu'ils peuvent en répartir le coût entre un plus grand nombre d'unités. Les installations telles que des ascenseurs, un garage souterrain, des dispositifs de sécurité et des salles communes font grimper les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts qui se traduisent par des loyers moyens plus élevés.

Augmentation du taux de disponibilité en 2014

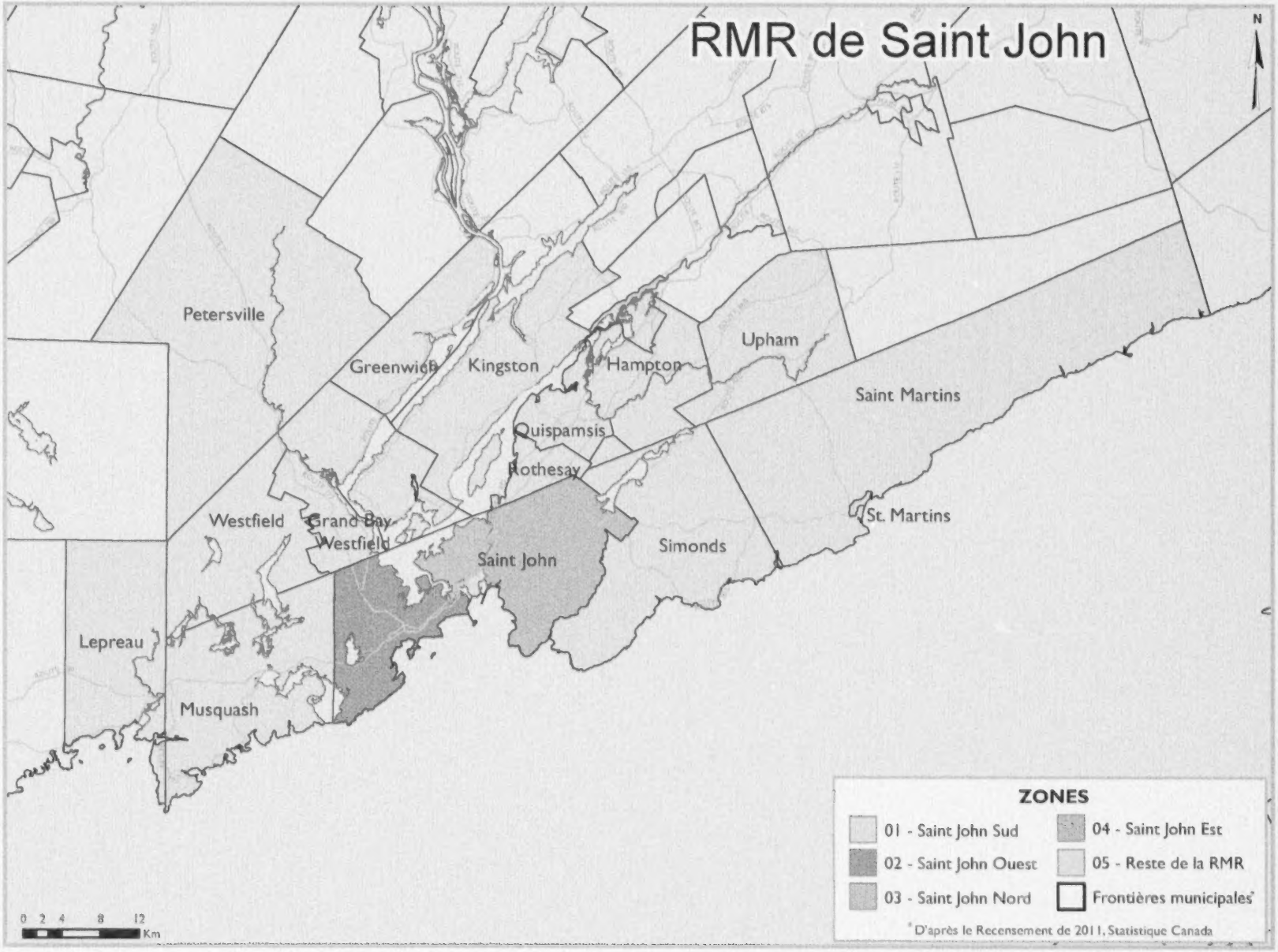
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2014, le taux de disponibilité[3] était de 10,0 % dans la RMR de Saint John, comparativement à 12,0 % un an auparavant. Il était élevé dans toutes les zones de la RMR, et s'échelonnait de 5,6 % à 12,0 %. Pour la deuxième année d'affilée, la

[2] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'une année sur l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'univers qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013 et celle d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

[3] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

zone 2 (Saint John Ouest) a affiché le taux le plus bas, soit 5,6 %. La zone 1 (Saint John Sud) et la zone 4 (Saint John Est) présentaient des taux similaires, à savoir 12,0 % et 11,4 %, respectivement. Le taux de disponibilité relevé dans la zone 3 (Saint John Nord) était un peu moins élevé, c'est-à-dire de 9,0 %. D'après les résultats de l'Enquête d'octobre dernier, les secteurs périphériques formant la zone 5 affichaient un taux de disponibilité de 11,0 %.

Parmi tous les types de logements locatifs sur le marché, les studios sont ceux qui ont présenté le taux de disponibilité le plus élevé en 2014, soit de 15,6 %. Les unités d'une et de trois chambres avaient des taux similaires, soit 10,8 % et 10,5 %, respectivement. Le taux de disponibilité des appartements de deux chambres, qui représentent la majeure partie des stocks de logements locatifs, se chiffrait à 9,2 %.


RMR de Saint John
N
Petersville
Greenwich
Kingston
Hampton
Upham
Saint Martins
Quispamsis
Rothesay
St. Martins
Westfield
Grand Bay-Westfield
Saint John
Simonds
Lepreau
Musquash
0 2 4 8 12
Km
ZONES
01 - Saint John Sud
02 - Saint John Ouest
03 - Saint John Nord
04 - Saint John Est
05 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAINT JOHN	
Zone 1	**Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint john et à l'est de la baie Courtenay.
Zone 2	**Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John.
Zone 3	**Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest.
Zone 4	**Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest.
Zones 1-4	**Ville de Saint John**
Zone 5	**Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds.
Zones 1-5	**RMR de Saint John**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - Sud	5,9 d	13,0 d	9,1 b	11,2 c	14,6 c	9,5 c	**	**	10,9 c	11,2 c
Zone 2 - Ouest	**	**	12,0 d	4,8 d	8,8 b	4,5 c	3,7 d	5,6 d	8,6 b	5,0 c
Zone 3 - Nord	**	**	8,9 b	6,9 c	11,2 c	8,1 b	17,9 d	**	12,0 c	7,8 b
Zone 4 - Est	10,1 a	26,8 d ↑	15,3 d	13,7 c	12,1 c	8,3 b	**	9,6 b	12,5 c	10,1 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	9,1 d	14,8 d	10,4 c	9,7 c	11,8 c	7,9 c	12,1 c	9,3 c	11,3 c	8,9 c
Zone 5 - Périphérie	**	**	16,7 a	8,6 b	12,1 c	10,4 a	7,7 a	12,0 c	12,5 c	10,3 a
Saint John (RMR)	**9,0 d**	**14,9 d**	**10,6 c**	**9,7 c**	**11,8 c**	**8,2 b**	**12,0 c**	**9,3 b**	**11,4 c**	**9,0 c**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - Sud	495 a	489 a	600 a	618 a	732 a	746 a	828 a	791 b	673 a	669 a
Zone 2 - Ouest	432 b	436 b	527 a	537 a	643 a	665 a	753 a	782 a	627 a	655 a
Zone 3 - Nord	485 a	529 a	597 a	617 a	714 a	748 a	724 a	739 a	683 a	714 a
Zone 4 - Est	491 a	504 a	561 a	568 a	702 a	703 a	772 a	752 a	671 a	675 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	488 a	495 a	584 a	601 a	703 a	724 a	765 a	761 a	670 a	684 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	521 a	546 a	617 a	646 a	677 a	716 a	606 a	635 a
Saint John (RMR)	**486 a**	**493 a**	**582 a**	**599 a**	**691 a**	**714 a**	**763 a**	**760 a**	**664 a**	**680 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - Sud	237	234	964	945	864	890	266	266	2 331	2 335
Zone 2 - Ouest	25	23	268	254	616	629	172	174	1 081	1 080
Zone 3 - Nord	62	63	607	604	1 594	1 641	444	429	2 707	2 737
Zone 4 - Est	36	36	317	317	918	913	213	226	1 484	1 492
Ville de Saint John (zones 1-4)	360	356	2 156	2 120	3 992	4 073	1 095	1 095	7 603	7 644
Zone 5 - Périphérie	4	4	94	97	662	664	26	26	786	791
Saint John (RMR)	**364**	**360**	**2 250**	**2 217**	**4 654**	**4 737**	**1 121**	**1 121**	**8 389**	**8 435**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - Sud	**	13,0 d	10,1 c	12,0 c	15,0 c	10,8 d	**	**	11,7 c	12,0 c
Zone 2 - Ouest	**	**	13,2 d	4,8 c	9,2 b	5,2 c	3,7 d	**	9,4 b	5,6 b
Zone 3 - Nord	**	**	10,8 c	8,8 c	11,9 c	9,0 b	18,2 d	**	12,9 a	9,0 a
Zone 4 - Est	10,1 c	**	15,3 d	14,9 c	12,1 c	9,5 b	10,9 d	11,1 c	12,6 a	11,4 a
Ville de Saint John (zones 1-4)	9,6 c	15,5 c	11,5 c	10,8 c	12,2 c	8,9 b	12,6 c	10,4 c	12,0 a	9,9 a
Zone 5 - Périphérie	**	**	16,7 d	9,7 b	12,3 a	11,1 a	7,7 a	12,0 c	12,6 a	11,0 a
Saint John (RMR)	**9,4**	**15,6** d	**11,7** c	**10,8** c	**12,2** c	**9,2** b	**12,5** c	**10,5** c	**12,0** a	**10,0** a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saint John

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14
Zone 1 - Sud	**	++	++	++	++	++	++	++	++	++
Zone 2 - Ouest	**	++	3,3 d	1,8 c	4,4 d	**	4,6 d	**	3,0 c	**
Zone 3 - Nord	++	++	++	++	++	++	1,4 d	++	++	++
Zone 4 - Est	2,7 b	2,1 c	**	1,1 d	**	++	++	++	**	++
Ville de Saint John (zones 1-4)	1,8 c	++	0,7 b	++	0,8 d	++	1,7 d	**	0,5 b	0,8 d
Zone 5 - Périphérie	**	**	**	++	-8,3 b	3,3 d	++	5,4 d	-8,3 b	2,8 b
Saint John (RMR)	1,8 c	++	++	++	++	0,7 b	1,7 c	**	++	1,0 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Saint John (RMR)										
Avant 1940	**	**	10,3 c	11,8 c	15,1 d	11,1 c	12,9 d	9,6 c	12,7 d	11,3 c
1940 à 1959	**	**	**	**	9,5 c	4,0 d	**	**	10,2 d	5,9 c
1960 à 1974	10,9 d	10,7 d	11,2 c	7,2 b	11,1 c	7,6 b	**	**	11,1 c	7,5 b
1975 à 1989	11,9 c	**	12,5 c	8,6 b	12,2 c	8,9 a	10,5 d	9,9 b	12,2 c	9,1 a
1990 à 2004	**	17,5 d	**	**	6,2 c	6,1 c	4,4 d	**	6,3 c	9,2 c
2005 ou après	**	**	**	**	7,7 c	7,3 c	**	**	7,7 b	7,0 c
Tous les immeubles	9,0 c	14,9 c	10,6 a	9,7 a	11,8 a	8,2 a	12,0 c	9,3 b	11,4 a	9,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Saint John (RMR)										
Avant 1940	451 a	490 a	566 a	588 a	666 a	693 a	762 a	745 a	641 a	653 a
1940 à 1959	**	**	550 a	541 a	634 a	657 a	715 a	721 a	629 a	647 a
1960 à 1974	552 a	542 a	609 a	612 a	694 a	690 a	752 a	777 a	672 a	676 a
1975 à 1989	501 a	500 a	575 a	572 a	647 a	652 a	745 a	732 a	632 a	634 a
1990 à 2004	**	431 a	561 b	606 b	838 b	832 b	849 b	913 b	791 b	730 b
2005 ou après	474 b	**	676 b	790 b	912 a	1 018 a	916 b	865 b	854 a	968 a
Tous les immeubles	486 a	493 a	582 a	599 a	691 a	714 a	763 a	760 a	664 a	680 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	8,2 c	10,4 d	13,0 c	10,4 d	11,3 c	**	10,9 c	10,0 c
6 à 19 unités	**	**	12,3 c	10,9 c	11,5 a	7,3 a	12,0 c	11,2 d	11,6 a	8,7 a
20 à 49 unités	30,3 a	**	9,9 b	2,5 a	9,0 b	7,6 b	4,1 a	**	9,9 a	6,3 b
50 à 99 unités	**	16,5 a	11,0 a	10,7 a	17,3 a	13,0 a	18,3 a	10,8 a	14,0 a	12,7 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	9,0 a	14,9 c	10,6 a	9,7 a	11,8 a	8,2 a	12,0 a	9,3 b	11,4 a	9,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Saint John (RMR)										
3 à 5 unités	453 a	470 a	552 a	575 a	657 a	660 a	768 a	738 a	649 a	645 a
6 à 19 unités	460 a	501 a	574 a	583 a	683 a	696 a	736 a	769 a	655 a	671 a
20 à 49 unités	495 a	500 a	574 a	623 a	702 a	778 a	954 a	**	666 a	735 a
50 à 99 unités	568 a	488 a	692 a	714 a	808 a	894 a	751 a	748 a	735 a	749 a
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	486 a	493 a	582 a	599 a	691 a	714 a	763 a	760 a	664 a	680 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saint John

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Zone 1 - Sud	11,3 a	12,1 a	12,0 a	11,6 a	**	**	**	7,5 a	-	-
Zone 2 - Ouest	10,5 a	5,9 c	9,3 a	5,0 c	**	**	-	-	-	-
Zone 3 - Nord	11,2 a	8,5 c	11,0 a	8,0 b	11,1 a	7,5 c	**	**	**	**
Zone 4 - Est	8,3 a	13,7 c	12,5 a	7,9 b	13,6 a	5,1 c	**	**	-	-
Ville de Saint John (zones 1-4)	10,9 a	10,0 a	11,3 a	8,4 a	10,1 a	6,0 b	14,0 a	12,7 a	**	**
Zone 5 - Périphérie	11,2 a	9,5 b	13,4 a	10,5 a	**	**	-	-	-	-
Saint John (RMR)	**10,9 a**	**10,0 a**	**11,6 a**	**8,7 a**	**9,9 a**	**6,3 b**	**14,0 a**	**12,7 a**	**	**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o.: Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Saint John

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Saint John (RMR)										
Moins de 600 $	9,5 c	15,9 d	12,7 c	11,3 c	12,8 c	10,2 c	**	**	12,3 c	11,5 c
600 à 699 $	**	**	9,2 b	9,2 b	12,4 c	8,2 b	**	**	11,7 c	8,4 b
700 à 799 $	**	**	10,7 c	**	10,4 c	7,9 c	**	12,4 d	11,6 c	8,5 b
800 à 899 $	**	**	0,0 d	**	11,6 c	9,6 b	**	**	11,5 c	7,0 c
900 à 999 $	**	**	**	**	11,0 c	4,5 c	6,0 d	**	9,3 c	6,8 c
1000 $ et +	**	**	**	**	10,1 d	9,8 c	**	**	8,8 d	10,3 c
Toutes les fourchettes	9,0 c	14,9 c	10,6 a	9,7 a	11,8 a	8,2 a	12,0 c	9,3 b	11,4 a	9,0 a

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

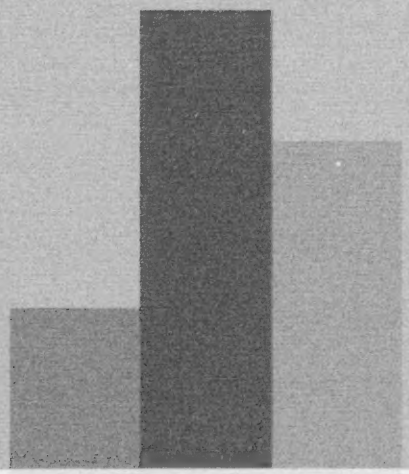
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64441_2014_A01